

[illegible]

Stichstraßen

Westlicher Ring

Straße A

1. Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3, 4 BauNVO)

	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

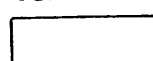
FH	Firsthöhe
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

----- Baugrenze

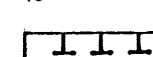
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	verkehrsberuhigter Bereich, "Wohnweg"
	öffentlicher Geh- und Radweg

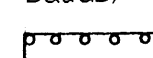
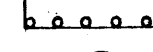
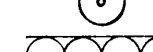
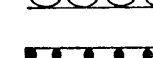
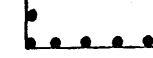
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern
	öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	---

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Sträuchern (Hecken)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhalten von Bäumen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
---	---

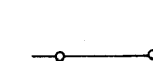
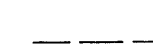
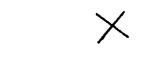
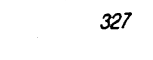
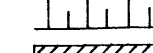
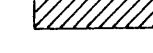
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)

	Löschwasserleiche
---	-------------------

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

----- Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen

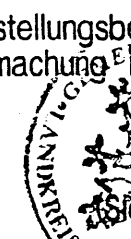
2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Gebäudeanordnung
	künftig fortfallend
	Flurstücksnummern
	Böschungen
	vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke:

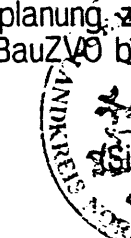
1. Aufgestellt durch das Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 6.07.1993 bis zum 16.07.1993 erfolgt.

Klein Kedingshagen, den 16.07.1993

 Pöttrich, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich abgefragt worden.

Klein Kedingshagen, den 29.07.1993

 Pöttrich, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Kedingshagen, den 22.12.1993

 Pöttrich, Bürgermeister

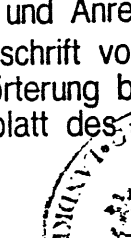
4. Die Gemeindevertretung hat am 2.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klein Kedingshagen, den 2.02.1994

 Pöttrich, Bürgermeister

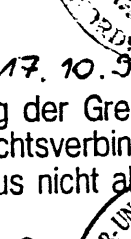
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben von der Zeit vom 24.03.1994 bis zum 11.04.1994 während folgender Zeiten (Mo - Do: 9.00 bis 15.00 Uhr, Fr: 9.00 bis 13.00 Uhr) in der Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß während dieser Zeit die Gelegenheit zur Erörterung besteht (§ 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahme), am 16.03.1994 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Kleingedingshagen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Klein Kedingshagen, den 16.03.1994

 Pöttrich, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 17. 10. 94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerärtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 17. 10. 94

 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

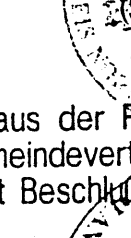
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.02.1994 und am 27.04.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klein Kedingshagen, den 27.04.1994

 Pöttrich, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.1994 gebilligt.

Klein Kedingshagen, den 27.04.1994

 Pöttrich, Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 07.06.1994 Az.: II 650a-312/82-10.09.14/4 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Klein Kedingshagen, den 10.06.1994

 Pöttrich, Bürgermeister

10. Die entsprechend der erteilten Auflagen und Maßgaben geänderte Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, Teil B, sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.08.1994 bis zum 26.08.1994 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Altenpleen, Bauamt, erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2.08.1994 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Altenpleen Nr. 8 ortsüblich bekanntgemacht worden.

 Pöttrich, Bürgermeister

Es gilt die Bauantragsverordnung vom 23. Januar 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und §§ 1, 3, 4 und 14 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und Anlagen für soziale Zwecke, den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Nebenanlagen zum Zweck der Kleintierhaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Nebenanlagen zum Zweck der Kleintierhaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und §§ 3, 4, 19 u. 23 BauNVO)

(1) In den Reinen Wohngebieten sind in den Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die Flurstöße gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei anstiegsendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der straßenseitigen Gebäudefront.

(3) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(4) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind so sparsam zu versiegeln, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird (gilt nicht für die angegebenen Wohngebiete mit einer Fläche von 10,0 m).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

(1) Zur natürlichen Ausbildung des Waldrandes sind in der festgesetzten vorgelagerten Ausgleichsfläche 1 in einem Abstand von 10 m gemessen von der westlichen Grenze des Waldrandes, folgende standortgerechte Mantelgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Aspe (*populus tremula*), Buche (*fraxus sylvatica*), Brombeere (*rubus fruticosus*), Bruchrose (*salix fragilis*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Esche (*fraxinus excelsior*), Hundsröschen (*rosa carolina*), Gemeiner Schneeball (*vernonia phillyifolia*), Hantheute (*carpinus betulus*), Hartregelle (*cornus sanguinea*), Haselnuß (*corylus avellana*), Korbeisde (*salix viminalis*), Liguster (*ligustrum vulpina*), Mandelweide (*salix triandra*), Pfaffenhütchen (*eunonymus europaeus*), Schlehdorn (*sax. purpurea*), Seidenweide (*salix caprea*), Schlehe (*prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*lonicera nigra*), Stachelbeere (*cydonia oblonga*), Vogelkirsche (*prunus avium*), Weißdorn (*crataegus monogyna*), einmal verschützt, zwei Pflanzen pro qm.

(2) Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit 15 sind als Wildwiesen zu entwickeln. Dazu ist die Bodenoberfläche als Landschaftsrasen mit 15% einheimischem Wildkrautanteil anzusehen und einmal jährlich (im August) zu mähen. Die Mäht ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

(3) An den Übergängen der Ausgleichsflächen zur freien Landschaft bzw. zu Straßen und Wegen oder Baugebieten sind zweireihige, freiwachsende Feldhecken zu entwickeln.

Bei Fassadenfluchten sind spätestens nach 24 m Vor- oder Rücksprünge von mindestens 2,0 m anzuordnen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Schlarfräume, Terrassen, Loggien, und Balkone sowie Kinderspielflächen und Freiflächen, die der Erholung dienen nur auf der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudesseite zulässig. ~~Bei Nachweis der Einhaltung der Orientierungsverordnung gem. DIN 18 005 durch technische Maßnahmen können Ausnahmen zugelassen werden.~~ (Änderung lt. Beschluß d. GVM vom 10.01.1995 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Innenministers des Landes M-V vom 07.06.1994 erteilten Maßgaben.)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

(1) Es werden zwei Leitungsrechte zugunsten des Betreibers der öffentlichen Entwässerungsanlagen in einer Breite von 3,00 m im Westen des Geltungsbereiches bis zur Kreisstraße auf der Kreisstraße abgewandten Gebäudesseite des Betreters der Fläche durch den Begünstigten zu Wartungs- und Kontrollzweck einleiten.

(2) Es wird ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der öffentlichen Entwässerungsanlagen und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr in einer Breite von 3,00 m im Osten des Geltungsbereiches bis zum Löschwassersteck festgesetzt. Diese Rechte schließen das Betreten der Fläche durch die Begünstigten zu Wartungs- und Kontrollzweck ein.

(3) Bei einer Teilung der Bauflächen in Grundstücke mit Lage in erster und zweiter Reihe zu der dazugehörigen Erschließungsstraße, ist von den Eigentümern der in vorderer Reihe liegenden Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3 m zu gewähren. Grundstücke in zweiter Reihe sind über diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen. (Ergänzung lt. Beschluß d. GVM vom 10.01.1995 in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Innenministers des Landes M-V vom 07.06.1994 erteilten Maßgaben.)

Hinweis

Bodenkennmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans der archäologischen Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundliche Aufgaben zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodenkennmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

(2) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Landesamt für Bodenkundliche Aufgaben spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Planverfasser:

Planungsgruppe Blanck Architektur + Stadtplanung + Landespflege + Verkehrswesen
Frankenstraße 34, 18439 Stralsund Tel. (03931) 28 05 22 Fax. (03931) 28 05 23

für das Wohngebiet Parow Südost in der Flur 1, Gemarkung Parow, umfassend die Flurstücke 325/1 bis 325/4, zwischen der Straße nach Stralsund im Norden, der Straße nach Westen, der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 327 im Süden sowie der Straße nach Osten, Flurstücken 326 und 303/2 im Osten